

# **Regler och råd för fastighetsägare**

**Antagna av årsstämman 1994-03-07**

**Redigerade av styrelsen 1994-03-21 i enlighet med årsstämmans intentioner.**

**Redigerade av styrelsen 2005-02-24 i enlighet med arbetsgruppernas förslag.**

**Uppdaterade av styrelsen 2010-12-20.**

**Uppdaterade av styrelsen 2015-02-10.**

**Uppgraderade av styrelsen 2017-03-21.**

|  | <b>Sidan</b> |
|--|--------------|
| <b>A. Allmän information</b>   | <b>4</b>     |
| <b>B. Ordningsregler för fastighetsägarna</b>                              | <b>4</b>     |
| <b>Allmänna regler</b>   | <b>4</b>     |
| <b>Allmänt</b>   | <b>4</b>     |
| <b>Avfall</b>  | <b>6</b>     |
| <b>Avflyttning</b>   | <b>6</b>     |
| <b>Bilar</b>   | <b>5</b>     |
| Bilar får ej parkeras på områdets vägar,                                   | <b>5</b>     |
| Biltrafik får ej förekomma inom området                                    | <b>5</b>     |
| Biltvätt av lättare art får ske inom området .                             | <b>6</b>     |
| Bordtennisrum, användning av   | <b>7</b>     |
| Gräsklippare   | <b>5</b>     |
| Kvartersgård, användning av  | <b>6</b>     |
| Kvartersgården skall städas och möbler återställas av den<br>som hyrt den. | <b>7</b>     |
| Kvartersgården, bokning av   | <b>7</b>     |
| Kvartersgårdens städning, bastu och bordtennisrum                          | <b>7</b>     |
| Skrotbilar på parkeringsplatsen  | <b>6</b>     |
| Skötsel av gräsytor, rabatter o dylikt                                     | <b>5</b>     |
| Skötsel av swimmingpoolen  | <b>9</b>     |
| Snöröjning och sandning av parkeringsplats och större<br>gångvägar         | <b>5</b>     |
| Snöröjning och sandning vid de egna fastigheterna                          | <b>5</b>     |
| Sopcontainrar  | <b>6</b>     |
| Stegar, lån av och förvaring   | <b>5</b>     |
| <b>Städning av kvartersgård, bastu och bordtennisrum</b>                   | <b>7</b>     |
| <b>Swimming pool</b>   | <b>6</b>     |
| Tidningscontainrar   | <b>6</b>     |
| Trädgårdsavfall skall läggas vid den s. k. ”tippen”,                       | <b>6</b>     |
| <b>Underhåll</b>   | <b>5</b>     |
| <b>Utomhusbelysning</b>  | <b>4</b>     |
| <b>Utrustning</b>  | <b>5</b>     |
| Vår- och höststädning.   | <b>5</b>     |

## **Särskilda regler**

|   |   |
|---|---|
| Bordtennisrum, användning av  | 7 |
| Kvartersgård, användning av   | 6 |
| Kvartersgården skall städas och möbler återställas av den som hyrt den. | 7 |
| Kvartersgården, bokning av  | 7 |
| Städning av kvartersgård, bastu och bordtennisrum                       | 7 |
| Skötsel av swimmingpoolen   | 8 |

## **C. Instruktion för grupperna**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Aktivitetsgruppen</b>                     | <b>9</b>  |
| <b>Kvartersgårdsgruppen</b>                  | <b>8</b>  |
| <b>Poolgruppen</b>                           | <b>8</b>  |
| <b>Underhållsgruppen</b>                     | <b>9</b>  |
| <b>Grönområdeschef Blåa området</b>          | <b>10</b> |
| <b>Grönområdeschef Bruna området</b>         | <b>10</b> |
| <b>Grönområdeschef för respektive område</b> | <b>10</b> |
| <b>Grönområdeschef Gula området</b>          | <b>10</b> |
| <b>Grönområdeschef Röda området</b>          | <b>10</b> |

## **Särskilda regler rörande garagen**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Allmänna regler och råd rörande garagen</b>          | <b>10</b> |
| <b>El och värme samt regler och råd rörande garagen</b> | <b>11</b> |
| <b>Ägare och nyttjare</b>                               | <b>10</b> |
| <b>Nyårsafton – smällare och fyrverkerier</b>           | <b>12</b> |

## A. Allmän information

- 1 Samfällighetsföreningen Erikslund 1 äger fastigheten Husaren 67 samt
  - a) vägar och gångar
  - b) parkeringsplats
  - c) garage och förrådsbyggnader
  - d) kvartersgård
  - e) poolanläggning
  - f) lekplatser
  - g) utebelysning
  - h) ledningar för el, vatten och avlopp
  - i) kabel-TV-anläggning
  - j) gräsytor och buskytor
- 2 Ägarna till fastigheterna Husaren 1-66 är medlemmar i samfällighetsföreningen Erikslund 1, Täby. De är delägare i fastigheten Husaren 67 som är kvartersgården med swimmingpool, samt i de gemensamma anläggningarna samtidigt som är ägare till sina enskilda fastigheter.
- 3 Verksamheten inom samfällighetsföreningen regleras av lagen om samfällighetsföreningar samt av våra stadgar. Våra nu gällande stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 1991-03-18.
- 4 Samfällighetsföreningens verksamhet leds av en styrelse som väljs av föreningsstämman på förslag av en valberedning.
- 5 Föreningsstämman väljer, på förslag av valberedningen, revisorer med uppgift att granska styrelsens förvaltning av samfällighetsföreningen.
- 6 Föreningsstämman väljer även fyra arbetsgrupper:
  - kvartersgårdsgrupp
  - poolgrupp
  - aktivitetsgrupp
  - underhållsgrupp inklusive grönområdeschefer
 Dessa grupper ansvarar för genomförandet av de beslut om verksamhet och åtgärder som fattas av årsstämma och styrelse. Verksamheten inom dessa grupper regleras av instruktioner, en för respektive grupp.
- 7 För varje fastighetsägare gäller vissa ordningsregler.

## B. Ordningsregler för fastighetsägarna

### Allmänna regler

Många av följande regler är självklara men förtjänar ändå att tas upp.

### Allmänt

- 1 Det är samfällighetsföreningens önskemål att den enskilde fastighetsägaren håller sin fastighet i gott skick utvändigt, avseende målning, skärmtak o dyl.
- 2 Varje fastighetsägare ansvarar för att utomhusbelysningen på fastigheten fungerar, då denna utgör en del av området's allmänna belysning.

Lågenergilampor eller ledlampor skall användas. Dessa tillhandahålls gratis av sammankallande i underhållsgruppen som tillika är styrelseledamot.

- 3 Fastighetsägare bör visa hänsyn till sina närboende genom att undvika störande ljud efter klockan 22.00.
- 4 Fastighetsägares husdjur får inte vistas utan tillsyn utanför den egna fastigheten. Detta för att förhindra föroreningar och andra olägenheter inom andra fastigheter och lekplatser.
- 5 På **Valborgsmässoafton** eller av annan anledning, **men framför allt på Nyårsafton, är det förbjudet att avfyra raketer eller kasta smällare inom samfälligheten.** Tänk på risken för eldsvådor och att era hundar kan bli vettskrämda av kraftiga smällare.

### **Underhåll**

- 5 Klippning av gräsytor, rabatter o dylikt utförs av de enskilda fastighetsägarna med den fördelning som framgår av särskild karta. Då fastighetsägare är bortrest för längre tid bör granne eller annan vidtalas att ansvara för skötseln.
- 6 Snöröjning och sandning av parkeringsplats och större gångvägar ombesörjs av upphandlad entreprenör.
- 7 Vad beträffar snöröjning och sandning vid de egna fastigheterna bör fastighetsägarna följa vad som gäller enligt Täby Kommuns ordningsstadga 4§: **"Ägare av fastighet inom område, för vilket stadsplan fastställts åligger att, såvitt angår gångbana eller annan för gångtrafiken erforderligt utrymme utanför fastigheten, fullgöra sådan renhållningsskyldighet, som anges i 1§ första stycket, kommunala renhållningslagen (1970:892).**  
Snö och is, som är till olägenhet för gångtrafiken, skall snarast undanskottas eller upphuggas samt bortföras. Vid halka skall gångbanorna skyndsamt beströs med sand eller vägsalt för att motverka halka.  
**Tänk på tidningsbudet som skall gå i de mörka gångarna tidiga vintermorgnar då det kan vara risk för halka.**  
Erikslund 1 omfattas av stadsplan S171 fastställd 1977-01-27.
- 8 **Fastighetsägare medverkar gemensamt vid vår- och höststädning.** Om hinder att delta föreligger, bör fastighetsägare åta sig annat arbete i överenskommelse med underhållsgruppen.
- 9 Fastighetsägare bör efter förmåga åta sig arbetsuppgifter på begäran av de fyra grupper som stämman utser.
- 10 Fastighetsägare som under längre tid hyr ut sin fastighet skall antingen själv eller via hyresgäst eller annan följa dessa "Regler och råd".

### **Utrustning**

- 11 Då **gräsklippningsmaskiner** har använts, **skall de rengöras, även på undersidan, och bensin fyllas på, innan de ställs tillbaka.** Den som använder gräsklipparen nästa gång uppskattar att den är i det skick, som du själv skulle önska. Gräsklippningsmaskinerna står uppställda i kvarterets förråd.
- 12 Stegar skall snarast sedan de använts hängas tillbaka vid poolen. Vid längre avbrott i användningen får stege inte behållas inom fastigheten utan skall lämnas tillbaka.

## Bilar

- 13 Biltrafik får inte förekomma inom området annat än för på- och avlastning av varor o dylikt.
- 14 Bilar får inte parkeras på områdets vägar, gångar eller gräsmattor eller på områdets infartsgata. De får aldrig parkeras så att de utgör hinder för utryckningsfordon.
- 15 Bilar som tjänat ut, s.k. skrotbilar eller motorcyklar, får inte under längre tid vara uppställda på parkeringsplatsen.
- 16 Lättare biltvätt inom området är tillåten.

## Avfall

- 17 Varje fastighetsägare har fått två containrar, en för hushållssopor och en för tidningar/papper. Under 2015 kommer även en container för källsortering av matavfall att tilldelas dem som anmäler sitt intresse för det.

Container för sopor rullas ut till parkeringsplatsen och ställs vid särskilda uppsamlingsplatser kvällen före hämtningdag, som är onsdagar. Containrarna för tidningar/papper töms var 4:e vecka enligt ett särskilt schema som Täby kommun delar ut i brevlådorna. För vår del gäller område 3: Vallabrink.

**Observera att tidningar som har kommit i beröring med livsmedel inte får läggas i dem.** Täby kommuns stadsbyggnadskontor lämnar uppgift om hämtningsdagar, telefon: 08-599 221 10, e-post: [info@tavab.se](mailto:info@tavab.se), hemsida: [www.tavab.se](http://www.tavab.se).

Fastighetsägaren skall rulla tillbaka sin container snarast möjligt, helst samma dag som den töms.

Från den 1 april 2015 är Ragn-Sells AB ny sophämtningsentreprenör och nya sophämtningsavgifter införs då.

Kolla med föregående ägare så att inte er container töms varannan vecka till reducerad avgift.

**Se till att er container är numrerad med siffrorna på er adress**, så att ni förvissas er om att ni får tillbaka just er välskötta och spolade containrar.

- 18 **Kolla Täby kommuns miljöalmanacka. Hagby ÅVC, Täby tar emot** grovsopor utan avgift. Öppet  
Måndag-Torsdag: kl. 06.00-20.00,  
Fredag: 06.00-16.00  
Lördag- Söndag 09.00-16.00.

- 19 **Samfällighetsföreningens område för trädgårdsavfall**, vår s.k. ”tipp”, skall i fortsättningen inte användas på grund av klagomål från de närboende. Detta skall respekteras.

## Swimmingpoolen

- 20 får användas endast av förenings medlemmar och deras gäster och endast under de tider som poolgruppen beslutar.

## Avflyttning

- 21 Fastighetsägarna skall till styrelsen anmäla avflyttning, tidpunkten för denna samt lämna uppgift om ny ägare.

- 22 Fastighetsägare bör informera ny ägare om dessa "Regler och råd". Representanter för styrelsen besöker en tid efter inflyttning den nye ägaren för välkomnande samt för att informera och besvara eventuella frågor.

## Särskilda regler

### Kvartersgård, användning av

- 1 Kvartersgården står till fastighetsägarnas förfogande för:
  - Föräldramöten, sammanträden eller fester med tillgång till kök.
  - Avgiftsbelagda kurser, secondhand-försäljning eller dylikt. Avgift erläggs med 25 kr per timme.
  - Mindre sammankomster utan tillgång till kök. Detta får ske om kvartersgården är fri från annan bokning. Avgiftsfritt.
- 2 Användare svarar för att kringboende inte utsätts för störande oväsen.
- 3 Bokning av kvartersgården skall *alltid* göras på kalender på kvartersgårdens anslagstavla med angivande av namn och husnummer.
4. Efter användandet skall kvartersgården städas och möbler återställas. Eventuella skador skall anmälas till kvartersgårdsgruppen och ersättas av användaren.

### Bordtennisrum, användning av

- 1 Rummet står till fastighetsägarnas förfogande.
- 2 Rökning i rummet är ej tillåten.
- 3 Användare skall låsa dörren, stänga fönstret samt släcka belysningen efter användandet. samt skruva ner termostaten då man lämnar lokalen.
- 4 Eventuella skador skall anmälas till kvartersgårdsgruppen samt ersättas av användaren.

Rummet används också som upplagsplats för samfällighetsföreningens stegar o dylikt.

### Städning av kvartersgård, bastu och bordtennisrum

- 1 För daglig städning av kvartersgård, bastu och bordtennisrum svarar föreningens medlemmar i den turordning och under den tid, vanligen en vecka, som framgår av den städlista som upprättas av kvartersgårdsgruppen och hänger i entréhallen i kvartersgården.
- 2 Städning skall omfatta
  - a) rengöring av golv
  - b) dammtorkning
  - c) rengöring av tvättställ och toaletter
  - d) isättning av toalettpappersrullar
  - e) tömning av soppåsar

f) vattning av blommor

- 3 Varje kväll ca kl. 22 kontrolleras att
  - a) fönster och dörrar är stängda
  - b) vattenkranar är stängda
  - c) bastun är avslagen
  - d) värmeelementen ger lagom värme vintertid
  - e) belysningen är släkt
  - f) på sommaren att ingen finns i poolen

Gå en runda i området för att se till att allt är i ordning!

- 4 Fel och brister skall anmälas till kvartersgårdsgruppen.
- 5 Efter städveckan skall nyckeln överlämnas *personligen* till nästa fastighetsägare.

### **Skötsel av swimmingpoolen**

- 1 För daglig skötsel av poolanläggningen svarar föreningens medlemmar enligt den turordning och under den tid, vanligen en vecka i taget, som framgår av den lista som poolgruppen upprättar och anslår på kvartersgårdens anslagstavla.
- 2 Daglig skötsel skall omfatta de kontroller och åtgärder som framgår av den detaljerade beskrivning av poolaggregatets funktion som finns hos poolgruppen och i övrigt enligt poolgruppens anvisningar.
- 3 Poolskötaren ansvarar också för städning kring poolen och för rensning av ogräs samt klippning och krattning av gräsytan.
- 4 Det är av vikt att poolskötare sätter sin in i de uppgifter som skall utföras.
- 5 Fel och brister skall anmälas till poolgruppen.

## **C. Instruktion för grupperna**

### **Kvartersgårdsgruppen**

- 1 Gruppen består av fyra personer som utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Mandatperioden är två år.
- 2 En av gruppens medlemmar är sammankallande.
- 3 Gruppens uppgift är att i samråd med styrelsen och med hjälp av enskilda fastighetsägare svara för underhåll och skötsel av
  - a) kvartersgården, invändigt
  - b) bastun
  - c) bordtennisrummet
- 4 Gruppen ansvarar för
  - a) uthyrning av kvartersgården och besiktning av denna efter varje uthyrning.
  - b) flaggning

### **Poolgruppen**



1. Gruppen består av tre personer som utses av årsstämman på förslag av valberedningen.  
Mandatperioden är för närvarande minst 2 år varefter medlem själv annonserar sin vilja att avgå till valberedningen.
2. En av gruppens medlemmar är sammankallande.
3. Gruppens uppgift är att i samråd med styrelsen och med hjälp av enskilda fastighetsägare enligt särskilda anvisningar svara för underhåll och skötsel av poolanläggningen bestående av
  - a) bassäng med sarg och stegar
  - b) poolaggregat enl. särskilda anvisningar
  - c) gångtorna kring poolen, dvs. plattor och gräsyta
  - d) utemöbler.
4. Kontroll av vattenkvalitet mm genomförs dagligen av den poolskötare som ansvarar för öppning och stängning vanligen en vecka i taget från söndag till söndag.  
Två ggr/badsäsong lämnas vattenprov in till Täby Kommun. Flaskor och instruktioner hämtas i Täby Kommunhus. Detta utförs av poolgruppen själv.
5. Gruppen bestämmer när poolen skall öppnas på våren resp. stängas på hösten.
6. Gruppen bestämmer om poolen skall avstängas för skötsel och underhåll.

### **Aktivitetsgruppen**

- 1 Gruppen består av fem personer, om möjligt en från varje delområde, som utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Mandatperioden är två år.
- 2 En av gruppens medlemmar är sammankallande.
- 3 Gruppens uppgift är att i samråd med styrelsen och med hjälp av enskilda fastighetsägare, svara för de praktiska arrangemangen vid städdagarna på våren och hösten samt vid gemensamma fester och liknande aktiviteter.

### **Underhållsgruppen**

- 1 Gruppen består av fem personer som utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Mandatperioden är två år.
2. En av gruppens medlemmar är sammankallande, underhållsansvarig, och skall vara ledamot av styrelsen.
3. Fyra av gruppens medlemmar skall representera vart och ett av det gula, röda, blå samt bruna kvarteret och tillika vara grönområdeschefer. En av dessa bör vara suppleant i styrelsen och stf underhållsansvarig.
4. Gruppens uppgift är att i samråd med styrelsen och med hjälp av enskilda fastighetsägare svara för underhåll och skötsel av
  - a) förbindelsegångar och parkeringsplats
  - b) lekplatser

- c) utomhusbelysning\* med undantag för varje fastighets
- d) kvartersgård, utvändigt
- e) planket kring poolområdet
- f) garage och förråd, utvändigt och i samråd med respektive fastighetsägare invändigt
- g) servisledningar för el, vatten och avlopp\*
- h) centralantennanläggning/infrastruktur för kabel TV\*
- i) redskap och utrustning såsom gräsklippare, stegar etc
- j) flaggstång

\*Undantagen är sådan utrustning för vilken underhåll kräver särskild behörighet.

5 Underhållsgruppens arbete fördelas utifrån nedanstående.

#### **Underhållsansvarig**

- Ledamot i styrelse
- Sammankallande för underhållsgruppen
- Budget och uppföljning av kostnader
- Fördelning av arbetsuppgifter inom underhållsgruppen
- Ansvarar för organisation och arbetsfördelning vid städdagarna vid vilka samtliga fastighetsägare bör delta
- Huvudansvarig för leverantörskontakter och upphandling av externa tjänster och varor
- Huvudansvarig för allt underhåll som gruppen ansvarar för
- Centralantennanläggning/infrastruktur för kabel TV\*
- Servisledningar för el, vatten och avlopp\*

#### **Grönområdeschef för respektive område**

Det åligger grönområdescheferna att med hjälp av enskilda fastighetsägare svara för

- Underhåll och skötsel av träd, buskar, gräsytor, lekplats och rabatter inom sitt område och att varje fastighetsägare är informerad om vilket område denne bör sköta
- uppsättning, nedtagning och bortforsling av julgran till ”majbrasan”, samt förvaring och underhåll av julgransbelysning
- Lämna förslag på förbättringspunkter via Underhållsansvarig till styrelsen.

#### **Grönområdeschef Röda området**

- Yttre underhåll av kvartersgården, poolplank samt flaggstång

#### **Grönområdeschef Blåa området**

- Förbindelsegångar och parkeringsplats
- Utomhusbelysning\* med undantag för varje fastighets

#### **Grönområdeschef Bruna området**

- Garage och förråd, utvändigt och i samråd med respektive fastighetsägare invändigt

#### **Grönområdeschef Gula området**

- Redskap och utrustning såsom gräsklippare, stegar etc

## **Särskilda regler och råd rörande garagen**

### **Ägare och ”nyttjare”**

Alla garage ägs av samfällighetens medlemmar gemensamt. Det betyder att samfälligheten ansvarar för det övergripande underhållet. Respektive fastighet har nyttjanderätt till ett garage. Nyttjanderätten innebär vissa rättigheter och skyldigheter vilka här skall förtydligas. Samfälligheten kan frånta fastighetsägares nyttjanderätt om den missköts. Den som äger rätt att nyttja ett garage kallas nedan för enkelhetens skull "fastighetsägaren".

### **Allmänna regler och råd rörande garagen**

- Samfälligheten, genom styrelse och underhållsansvarig, ansvarar för garagens underhåll och nyttjande. Fastighetsägaren skall omedelbart upplysa underhållsansvarig om garage far illa, har brister ur säkerhetssynpunkt eller på annat sätt behöver ses över.
- Den enskilt viktigaste frågan är säkerhet, och det är respektive fastighetsägares ansvar att rapportera om något inte står rätt till.
- Eftersom garagen tillhör samfälligheten, får fastighetsägare inte utan medgivande från Underhållsansvarig förändra, bygga om eller göra egna lösningar i garaget som inte är förenligt med garagets huvudsakliga ändamål. Exempel på sådana förändringar kan vara; Byte av lås, Fasta byggnationer av hyllor och dylikt, Alla förändringar av el och armatur.
- Då det inte finns några "säkra" väggar mellan respektive garage, betyder ett uppbrutet eller ett olåst garage det samma som att flera garage är tillgängliga. Det är viktigt att förvara så lite värdeföremål som möjligt i garagen för att minska risken för inbrott. Vår erfarenhet säger att särskilt vinter- och sommardäck är tjuvarnas "mål". Undvik därför att förvara däck i garagen.

### **El och värme regler och råd rörande garagen**

Det finns såväl el som värme gemensamt draget till respektive garage. All el som åtgår för garagen betalas av samfälligheten. Därför är det viktigt att vi har en gemensam syn och gemensamma regler kring användandet av el. Stadigvarande installationer eller större elkrävande arbete skall därför alltid ske på respektive fastighetsägares privata el och inte den gemensamma elen i garagen.

Värmen är reducerad till ett minimum.

- Det finns i original ett gemensamt eluttag per två garage. Fastighetsägare som delar eluttag löser detta på ett för dem bra sätt genom t ex en grendosa. Inga lösningar som kräver yrkesmannakunskap får göras utan överenskommelse med Underhållsansvarig!
- El får användas för normala privata ändamål i ett garage. Det kan vara t ex underhåll av fastighetsägarens bil eller fastighet. I kommersiellt syfte får givetvis ingen el nyttjas!
- El får även användas för motorvärmare till fordon stående i garaget. Detta dock max i tre timmar per dygn, vilket kräver att en timer finns installerad!
- Eldrivna kupévärmare får inte användas.
- Inga eldrivna element av något slag får användas!
- Inget nyttjande av el är tillåtet som kräver mer än tre timmars nyttjande i sträck eller återkommande användande av el. T ex, Kyl och frys, generatorer, olika typer av "batteriladdare", fläktar etc.
- Eluttaget får inte användas till att tanka el till eldrivna motorfordon.

# Nyårsafton – smällar och raketer, även vid andra tillfällen

**Du måste vara 18 år för att köpa, inneha eller använda smällare och fyrverkerier. Inom vår samfällighet är det absolut förbjudet att använda smällar och raketer.**

**Över huvud taget är smällare förbjudna i Sverige.** Fyrverkeriartiklar med knall som främsta effekt får inte heller säljas eller användas i Sverige. Raketer som skjuts upp i luften kan också smälla, men om ljudet bara är en bieffekt är de tillåtna.

## **Ansvarig för användningen**

**Den som avfyrar fyrverkeri eller pyrotekniska varor ansvarar för att inte någon person eller egendom skadas.**

## **Thailändska lyktor och ballonger**

För thailändska lyktor med öppen låga gäller speciella föreskrifter. Det gäller även gasfyllda ballonger som släpps upp i större mängd. Du hittar information om vad som gäller på [Transportstyrelsens webbplats](#).

\*\*\*\*\*